



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2024.0001266166

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2338345-88.2024.8.26.0000, da Comarca de Jundiaí, em que é agravante --, é agravado -- LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da(o) 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Excelentíssimos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), CASTRO FIGLIOLIA E MARCO PELEGRINI.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES
Desembargadora – Relatora.

Voto nº 38.756

Agravo de Instrumento nº 2338345-88.2024.8.26.0000

Comarca de Jundiaí / 4ª Vara Cível

Juiz(a): Márcio Estevan Fernandes

Agravante(s): --

Agravado(a)(s): -- Ltda.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE BEM IMÓVEL. IMPUGNAÇÃO À PENHORA. TESE DE BEM DE



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 12ª Câmara de Direito Privado

FAMÍLIA. DECISÃO AGRAVADA QUE DIFERIU A ANÁLISE DA IMPUGNAÇÃO PARA DEPOIS DA AVALIAÇÃO DO BEM, ANTE A POSSIBILIDADE, EM TESE, DE QUE O PRODUTO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL POSSA ASSEGURAR A AQUISIÇÃO DE OUTRA MORADIA DIGNA PARA O DEVEDOR. MANUTENÇÃO. Diante da possibilidade, em tese e a princípio, de que o imóvel, ainda que venha a ser reconhecida sua qualidade de bem de família, possa ser alienado judicialmente, assegurando-se ao devedor a aquisição de nova moradia digna com o produto obtido, deve ser mantida a determinação de sua avaliação. Agravo não provido.

Vistos,

1. Trata-se de recurso de Agravo, interposto sob a forma de instrumento, contra a r. decisão que, nos autos da ação de execução que -- LTDA. move em face de --, diferiu a análise da impugnação à penhora do imóvel do executado para depois da avaliação.

Cuida-se de ação de execução aparelhada com contrato de empréstimo, por meio da qual a exequente pretende ver satisfeito o crédito de R\$149.028,52 (vál. p/ abr/2017).

A ação foi inicialmente ajuizada em face de --
 PARTICIPAÇÕES EIRELI.

Deferiu-se o arresto do imóvel matriculado sob o nº 16.051 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo (p. 56).

O sócio da -- EIRELI (--) noticiou que a empresa foi dissolvida e requereu sua sucessão no polo passivo. Afirmou que o imóvel é impenhorável, por se tratar de bem de família (pp. 95/107).

A exequente, de seu turno, afirmou que o imóvel é suntuoso e, portanto, penhorável (reservando-se parte do produto da alienação para que o devedor possa adquirir outra moradia digna). Requereu que o bem seja avaliado para comprovação de que se trata de imóvel de alto padrão (pp. 203/210).



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 12ª Câmara de Direito Privado

O nobre magistrado *a quo* entendeu que a tese de impenhorabilidade do bem de família será mais bem analisada nos autos dos embargos à execução. É possível se cogitar da excussão do bem porque luxuoso, garantindo-se produto suficiente do arremate ao executado para aquisição de outro bem em que possa viver com dignidade. Também não se afasta a penhora da nua-propriedade, reservando-se o usufruto ao devedor e à família que atualmente ocupa o bem. Haveria de se considerar a hipótese de eventual fraude de execução ou contra credores, que decorreria da constatação, a depender das datas de construção e de constituição da dívida, da canalização dos investimentos do devedor e concentração em imóvel em relação ao qual poder-se-ia, posteriormente, apresentar defesa correspondente ao bem de família. Assim, diferiu a análise da impugnação à penhora do imóvel do executado para depois da avaliação.

Inconformado, o executado recorre. Repisa a tese de impenhorabilidade do bem de família. Pugna pelo provimento do recurso para reforma da r. decisão agravada.

O recurso foi recebido sem atribuição de efeito ativo.

Contraminuta às pp. 273/285.

É o relatório do essencial.

2. O recurso não comporta provimento.

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 6º (com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26 de 2000) instituiu a moradia como direito social.

Os fatos sociais que antecederam a edição da norma foram objeto de estudo por profissionais das mais variadas áreas das ciências humanas, e, inicialmente analisados sob a ótica sociológica, e tratados como problema de política pública nacional, ganhou a atenção dos estudiosos da ciência do Direito, passando, então, a serem vistos também sob a perspectiva dos direitos humanos e da legislação constitucional e infraconstitucional.

Naquela conjuntura, o legislador constituinte tencionou garantir a todo membro da sociedade brasileira o direito à moradia digna. Essa vontade decorre, inclusive, da necessidade de efetivação do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

fundamento da dignidade da pessoa humana (CF, art. 1º, inc. III), do objetivo fundamental da erradicação da pobreza e da marginalização social (CF, art. 3º, inc. III), e do princípio da prevalência dos direitos humanos (CF, art. 4º, inc. II).

A intervenção do legislador, na hipótese, é mesmo sintomática, visto que “não pode o Direito isolar-se do ambiente em que vigora, deixar de atender às outras manifestações da vida social e econômica” (CARLOS MAXIMILIANO, *in* *Hermenêutica e Aplicação do Direito*, Rio de Janeiro, 1998, 18 ed, p. 157).

Enfim, parece não haver dúvida de que a *mens legis* (a vontade do legislador) era garantir a todos os membros da sociedade o direito a uma moradia que lhe permitisse viver de forma digna.

Na esteira do legislador constituinte, o legislador infraconstitucional, sensível às mazelas suportadas por inúmeros devedores que se viam despojados de seus únicos imóveis (destinados à residência do ente familiar), constrictos e alienados para satisfação de seus credores, elaborou a Lei nº 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Como regra geral, referida Lei estabelece que o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável.

Assim, ressalvadas as exceções previstas na própria Lei, o único imóvel, utilizado como residência do ente familiar, é impassível de penhora.

Na hipótese sob exame, a penhora recaiu sobre imóvel que, ao que parece, é utilizado pelo devedor como sua residência, sendo esse o motivo pelo qual ele pretende o levantamento da constrição.

E, aparentemente, cuida-se de imóvel de alto padrão.

Ora, a vontade do legislador, ao instituir o bem de família, não era assegurar a moradia neste ou naquele imóvel específico, mas garantir o direito a uma moradia digna, à luz do fundamento da dignidade da pessoa humana.

Não se desconhece que o entendimento jurisprudencial



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 12ª Câmara de Direito Privado

majoritário veda a penhora do bem de família, ainda que se trate de bem suntuoso. E é certo afirmar que a legislação específica não abriu exceção à regra, não distinguindo os bens por força de seus valores.

Cumprе notar, no entanto, que *verbum ex legibus, sic accipiendum est: tam ex legum sententia, quam ex verbis* (o sentido das leis se deduz tanto do espírito como da letra respectiva).

Muitas das vezes, a justiça e o dever de fazer prevalecer a vontade real do legislador conduzem a decidir contra a letra explícita.

Ao legislador é impossível prever todas as vicissitudes da vida em sociedade. Daí a necessidade, a princípio, de se elaborar normas de forma ampla, genérica, abrangente, permitindo ao magistrado, intérprete da norma, aplicá-la ao caso concreto, casuisticamente.

E é justamente isso o que ocorre no caso concreto. A letra da lei, geral, ampla, estabelece que o bem de família é impenhorável. Sua intenção é assegurar o efetivo exercício do direito à moradia digna. Mas aos olhos do aplicador da lei, a hipótese dos autos revela exceção; o magistrado se dá conta de que a aplicação fria da lei ao caso concreto resulta em injustiça; e não é isso o que busca o aplicador do direito, nem é isso o que espera o jurisdicionado, mas, sim, a normatização justa do caso concreto – *in omnibus quidem, maxime tamen, in jure, aequitas spectanda sit* (em todas as coisas, mas principalmente em Direito, deve-se ter em vista a equidade).

Não se olvida, também, que, se de um lado é certo afirmar que a execução deve-se fazer pelo modo menos gravoso ao devedor, de outro ela se realiza em benefício do credor, e deve, na medida do possível, ser eficaz.

Não se mostra razoável, em tese e a princípio, que grande patrimônio se encontre empregado em único e suntuoso imóvel, beneficiado pela impenhorabilidade, quando seu titular se encontra insolvente e devedor. O direito constitucionalmente garantido é à moradia digna, não à propriedade de imóvel à escolha do devedor insolvente.

Tal posicionamento, embora minoritário, não se encontra isolado:

“PENHORA _ BEM DE FAMÍLIA _ Execução por título extrajudicial _



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 12ª Câmara de Direito Privado

Confissão de dívidas _ Penhora de imóvel pertencente ao co-executado Alegação de que ele se trata de 'bem de família' _ Acolhimento que deve ser feito com ressalvas diante das peculiaridades do caso _ Imóvel extremamente suntuoso, possuindo mais de 700 metros quadrados _ Devedor que, antes do ajuizamento da presente ação, transferiu outros dezessete imóveis seus a terceira empresa em evidente dissipação do patrimônio _ Direito do credor que também deve ser protegido _ Hipótese de acolhimento parcial do recurso a fim de que a penhora seja mantida e o imóvel seja levado à hasta pública, devendo, contudo, metade do produto alcançado em relação à quota parte penhorada, ser revertida em proveito do devedor, a fim de que possa adquirir outro imóvel para albergar a si e a sua família _ Decisão reformada _ Recurso parcialmente provido.” (TJSP, AI nº 0015059-48.2011.8.26.0000, Rel. Des. JACOB VALENTE, j. em 01/06/2011).

“Bem de família _ Penhora _ Admissibilidade nas particularidades do caso _ Hipótese em que o imóvel comporta venda, com reserva suficiente para a aquisição de outro de menor valor _ Resguardo da moradia sem eliminação da dignidade _ Agravo de Instrumento desprovido”. (TJSP, AI nº 0176804-71.2010.8.26.0000, Des. LUIZ SABBATTO, j. em 23/06/2010).

Aliás, há não muito tempo esta Câmara teve oportunidade de se manifestar sobre hipótese semelhante. Veja-se:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - PENHORA DE IMÓVEL - BEM DE FAMÍLIA _ ALEGAÇÃO DE QUE SE TRATA DE IMÓVEL Suntuoso - NECESSIDADE DE PRÉVIA AVALIAÇÃO - possibilidade de penhora e alienação de bem de família suntuoso, com reserva de parte do valor ao devedor para que possa adquirir outro imóvel, em condições dignas de moradia solução que não implica violação à dignidade do devedor e que, ao mesmo tempo, impede que a proteção legal ao bem de família seja desvirtuada de modo a servir de blindagem de grandes patrimônios interpretação sistemática e teleológica do instituto do bem de família (Lei nº 8.009/90) _ caso dos autos, todavia, em que não se sabe precisamente o valor do imóvel, visto que ainda não submetido à avaliação necessidade de avaliação antes de se qualificar o bem como de luxo, suntuoso, de alto padrão ou não a despeito da inexistência de critério objetivo para tanto, considerando o elevado valor dos imóveis residenciais em geral nas grandes capitais brasileiras, entende-se por razoável a qualificação como de luxo do imóvel com preço igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), hipótese em que seria passível de penhora e alienação, com reserva de valor à devedora se a avaliação indicar valor muito inferior ao montante indicado, a questão sobre a manutenção ou não da penhora deverá ser reexaminada na hipótese de penhora e alienação, deve ser reservado um terço à devedora para a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

aquisição de outro imóvel, mais modesto percentual que deve incidir sobre o valor da avaliação e não sobre o valor do produto obtido com a alienação quantia que será suficiente para aquisição de moradia apta a garantir o mesmo padrão de conforto do imóvel penhorado, embora um pouco mais modesto, evidentemente bem, ademais, que não poderá ser alienado por menos de 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, que, especificamente no caso dos autos, será considerado preço vil limite que se justifica para evitar que o produto final da alienação a ser revertido em favor do exequente acabe por representar quantia inexpressiva frente ao montante exequendo manutenção, pois, da penhora, com determinação de avaliação do imóvel, após o que a questão deve ser submetida a novo exame, devendo ser mantida a penhora e praceado o bem somente se seu valor for igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) nessa hipótese, um terço do valor da avaliação deve ser reservado à devedora para que ela possa adquirir outra moradia, observando-se ainda que a alienação não poderá ser feita por preço abaixo de 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação.” (TJSP, AI nº 2007341-87.2016.8.26.0000, Rel. Des. CASTRO FIGLIOLIA, j. em 09/11/2016).

Nessa ordem de ideias, e diante da possibilidade, sempre em tese e a princípio, de que o imóvel, ainda que venha a ser reconhecida sua qualidade de bem de família, possa ser alienado judicialmente, assegurandose ao devedor a aquisição de nova moradia digna com o produto obtido, deve ser mantida a determinação de sua avaliação.

3. Em face do exposto, nega-se provimento ao Agravo.

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.